

Rommerskirchen - Anstel

Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten in Feldrandlage !

CODE DU BIEN: 26047002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 661 m²

CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26047002	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 176 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	3	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 121 m ²
Année de construction	1977	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035	Consommation d'énergie	206.60 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

La propriété



CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 661 m². Der Garten ist einfach traumhaft! Mit insgesamt fünf großzügigen Zimmern und zwei großen Tageslichtbädern eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Das Erdgeschoss ist barrierefrei! Eine Einliegerwohnung ist unproblematisch realisierbar denn auf beiden Ebenen befinden sich alle Räumlichkeiten für separate Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und großem Garten. Das geräumige Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten, ein weiteres Zimmer ermöglicht ruhiges Arbeiten oder kann als zusätzliches Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden. Das große Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche und das Gäste-WC im Hausflur runden das Angebot ab. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut. Es beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer, ein großes Tageslicht-Duschbad mit Sauna, ein Schlafzimmer und eine praktische Abstellkammer. Im Wohnzimmer befindet sich derzeit eine Pantryküche – es ist als Einlieger- oder Gästewohnung ganz hervorragend geeignet! Das Untergeschoss bietet neben den üblichen Kellerräumen wie Waschküche und Heizungs- und Trockenraum ein besonderes Highlight: Hier befand sich ein ehemaliger Weinhandel mit großem Weinlager, Verkaufsfläche und temperierter Weinkammer – perfekt geeignet für Weinliebhaber! Im Außenbereich lädt der gepflegte, wunderschön angelegte, große Garten mit zwei großen Terrassen zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Die Garage, der Carport, das Gartenhaus und die gemütliche Laube lassen keine Wünsche offen.

In jüngerer Vergangenheit wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen,

darunter der Ausbau des Dachgeschosses, die teilweise Erneuerung von Wasserleitungen und der komplette Austausch der Heizungsanlage im Jahr 2019. Ein gesamter Giebel wurde inkl. aller Fenster und Rollläden erneuert (2016/2017).

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Fertighaus der Firma Heinlein aus dem Baujahr 1977, bekannt dafür, qualitativ hochwertige Häuser zu bauen. Dennoch werden viele der damals verwendeten Bausubstanzen heute als gesundheitsschädlich eingestuft. Um sicherzustellen, dass von diesem Haus keine gesundheitlichen Risiken ausgehen, wurde ein Raumluftgutachten erstellt. Dieses Gutachten bescheinigt dem Haus Unbedenklichkeit.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

Détails des commodités

Allgemein

- Heizungsanlage neu 2019
- Heizkörper teilweise neu
- Dachdämmung erneuert 1995
- Boden Dachgeschoss neu gedämmt 1995
- Abwasserleitungen im Dachgeschoss erneuert
- Fensterfront Wohnzimmer neue Rollläden
- Glasfaser liegt im Haus
- Kaminanschluss ist vorbereitet
- Sauna
- überdachte Kelleraußentreppe

CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

Tout sur l'emplacement

Rommerskirchen ist die südlichste Gemeinde des Rhein-Kreises Neuss. Die ländliche Lage bietet Ruhe und das Gefühl, zu Hause angekommen zu sein - und dennoch ist der Arbeitsplatz in Köln, Düsseldorf, Neuss oder Grevenbroich Dank ausgezeichneter Anbindung, auch an die Autobahnen A57 und A1, schnell zu erreichen.

Die sympathische Stadt mit ca. 14.000 Einwohnern bietet eine sehr gute Infrastruktur für Familien und Paare, alles ist unmittelbar vor Ort und schnell zu erreichen. Kindergärten und Grundschule sind nicht weit entfernt und die weiterführenden Schulen (Norbert-Gymnasium Knechtsteden) genießen einen exzellenten Ruf.

Möglichkeiten die Freizeit zu nutzen gibt es reichlich. Ein vielfältiges Angebot an sportlichen Aktivitäten wird geboten, darunter neben zahlreichen Wanderwegen zum Beispiel Golf, Tennis, Schwimmen oder Reiten bieten umfangreiche Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com